

北京嘉寓机器人科技有限公司
购买北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司
部分资产评估项目

资产评估报告书

（本报告共一册）

中科华评报字[2016]第115号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一六年六月二十七日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告书摘要.....	2
评估报告书正文.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
资产评估报告书附件.....	20

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的，我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告符合资产评估准则和相关规范的要求。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、注册资产评估师及其所在评估机构具备本项评估业务所需要的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的事项外，评估过程中没有运用其他机构或专家的工作结果。

四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见仅作为实现经济行为的参考；注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

八、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的使用，仅在评估结论有效期限内使用有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和注册资产评估师不承担责任。

北京嘉寓机器人科技有限公司
购买北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司
部分资产评估项目

评估报告书摘要

中科华评报字[2016]第115号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限制条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

北京中科华资产评估有限公司受北京嘉寓机器人科技有限公司的委托，就该公司拟购买资产之经济行为，对涉及的北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司部分土地使用权和房屋建筑物于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

评估对象是北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司的部分资产。

评估范围是评估对象对应的北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司的部分土地使用权和房屋建筑物。

评估基准日是 2016 年 5 月 31 日。

评估的价值类型为市场价值。

本次评估根据国家有关资产评估法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用适宜的评估方法进行评估计算评估值。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市

场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日委估资产账面值为 1,430,425.90 元，评估价值为 31,973,133.00 元，增值 30,542,707.10 元，增值率 2,135.22%。评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	4,788,063.12	1,001,974.04	10,510,800.00	4,312,100.00	119.52	330.36
土地使用权	634,744.00	428,451.86	27,661,033.00	27,661,033.00	4,257.83	6,356.04
合计	5,422,807.12	1,430,425.90	38,171,833.00	31,973,133.00	603.91	2,135.22

经评估，委估的资产在评估基准日 2016 年 5 月 31 日的评估价值为 31,973,133.00 元。人民币大写金额为：叁仟壹佰玖拾柒万叁仟壹佰叁拾叁元整。

本报告所揭示的评估结论仅能用于本报告载明的评估目的和用途。

本评估报告未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

根据国家现行有关规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算。若超过一年，需重新进行资产评估。

本报告的委托方、利益关系人及其他报告使用人应充分关注“特别事项说明”，并注意评估结论成立的评估假设及限制条件，合理使用评估报告。

北京嘉寓机器人科技有限公司
购买北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司
部分资产评估项目

评估报告书

中科华评报字[2016]第 115 号

北京嘉寓机器人科技有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，就贵公司拟购买资产之经济行为，对涉及的北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司部分土地使用权和房屋建筑物，在评估基准日 2016 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托方简介

本项评估委托方是北京嘉寓机器人科技有限公司

1、基本信息

注册名称：北京嘉寓机器人科技有限公司

公司类型：其他有限责任公司

注册 号：91110113MA005U2M98

住 所：北京市顺义区牛栏山镇工业区二路 1 号 4 号楼一层

法定代表人：田家玉

注册资本：人民币 5000 万元

成立日期： 2016 年 05 月 26 日

营业期限：2015 年 05 月 26 日至 2066 年 05 月 25 日

经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；零售机械

设备。

（二）被评估单位简介

注册名称：北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司

注册 号：91110000102526927Q

成立日期： 1987 年 1 月 5 日

住 所：北京市顺义区牛栏山牛富路 1 号

法定代表人：田新甲

注册资本：人民币 71676 万元

实收资本：人民币 71676 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：制造金属门窗、防火门、防盗门、塑钢门窗、木制门窗；建筑幕墙加工；专业承包；装潢设计；建筑幕墙设计、安装；仓储服务；销售自产产品。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方和被评估单位是各自独立的法人主体。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、政府监管部门、经济行为相关的当事方以及资产评估相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本项评估为北京嘉寓机器人科技有限公司拟购买北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司部分资产之经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围的内容

本次评估对象为北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司的部分资产。

评估范围是评估对象所对应的北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司工业用地一宗，证号国用（2007 出）字第 00183 号所载土地面积 27,633.40m²，房屋建筑物 15 幢，证号京房权证顺股更字第 05553 号所载房屋建筑面积 11,630.00m²。委估房地于评估基准日的情况如下：

委估房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称 或幢号	结构	层数	建成 年月	计量 单位	证载面积
1	京房权证顺股更字第 05553 号	2 号	混合	1	1999.06.01	m ²	127.80
2	京房权证顺股更字第 05553 号	3 号	混合	1	1999.06.01	m ²	277.80
3	京房权证顺股更字第 05553 号	4 号办公楼	混合	3	1999.06.01	m ²	1477.80
4	京房权证顺股更字第 05553 号	5 号活动室	混合	1	1999.06.01	m ²	47.30
5	京房权证顺股更字第 05553 号	6 号	混合	1	1999.06.01	m ²	260.20
6	京房权证顺股更字第 05553 号	7 号车间	混合	1	1999.06.01	m ²	1178.40
7	京房权证顺股更字第 05553 号	8 号车间	混合	1	1999.06.01	m ²	2479.10
8	京房权证顺股更字第 05553 号	9 号车间	混合	1	1999.06.01	m ²	2056.30
9	京房权证顺股更字第 05553 号	10 号食堂	砖木	1	1999.06.01	m ²	255.60
10	京房权证顺股更字第 05553 号	11 号	混合	1	1999.06.01	m ²	177.90
11	京房权证顺股更字第 05553 号	12 号宿舍	混合	1	1999.06.01	m ²	347.90
12	京房权证顺股更字第 05553 号	13 号宿舍	混合	1	1999.06.01	m ²	470.20
13	京房权证顺股更字第 05553 号	14 号厕所	混合	1	1999.06.01	m ²	51.10
14	京房权证顺股更字第 05553 号	15 号仓库	钢结构	1	1999.06.01	m ²	1874.60
15	京房权证顺股更字第 05553 号	16 号	混合	1	1999.06.01	m ²	548.00

委估宗地明细表

土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
京顺国用（2007 出）字第 00183 号	牛栏山工业园宗地	顺义区牛栏山环岛西侧	2050 年 3 月 2 日	出让	工业用地	50	五通一平	27,633.40

纳入评估范围的资产与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

（二）委估资产的分布状况及主要特征

本次评估范围的资产包括土地使用权、房屋建筑物。

1、土地使用权

待估宗地为 1 宗工业用地，位于北京市顺义区牛栏山环岛西侧，《国有土地使用证》为京顺国用（2007 出）字第 00183 号，面积 27,633.40m²。

2、房屋建筑物

房屋建筑物的建筑结构主要有框架结构、砖混结构等，坐落在顺义区牛栏山工业区二路 1 号，房屋建成于上世纪的九十年代末，该等房产已经停用多年，缺少维护管理，门窗损坏变形，内外饰面毁损严重，吊顶脱落，管道腐蚀，设备损坏。

资料显示，委估宗地权属和房屋，产权明晰，无设定他项权利。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

评估基准日的确定，是委托方根据本次工作的总体安排及以下具体情况择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有

利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

所选定的评估基准日临近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内。因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 委托方与我公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第 55 号令）；
6. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）；
7. 《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006] 307 号）；
8. 《调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财政部 国土资源部 中国人民银行财综[2006]48 号）；
9. 其他与评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
4. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
11. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据

1. 被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证等证件复印件；
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
3. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
4. 其他权属证明、承诺文件等。

（五）取价依据

1. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T 18508-2014）；
2. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
4. 《全国资产评估价格信息》
5. 评估人员对土地实地勘察、分析、记录；
6. 其他与评估有关的文件资料等。

7. 评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；
2. 被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料；
3. 评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

1、土地使用权评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有基准地价系数修正法、市场比较法、假设开发法、收益还原法、成本逼近法等。估价方法的选择应根据估价对象所在区域的地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定。

根据证载土地用途及现场查勘，估价对象为已经开发使用的工业用地。一般而言，工业用地宜采用市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法及收益还原法等。由于估价对象所在区域内同类用途的土地交易出让案例较多，可比性较强；且所在区域在北京市城区工业用地级别与基准地价覆盖范围。因此本次评估选用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估比较适宜。在上述两种方法测算结果基础上经综合分析，最终确定估价对象的地价。

方法一、市场比较法

市场比较法的理论依据是土地使用的替代原则。根据经济学理论，在同一市场上，具有相同效用的物品，应具有同一的价格，即具备完全的替代关系。这样，在同一市场上，两个以上具有替代关系的商品同时存在时，商品的价格就是由这种有替代关系的商品相互竞争，使其价格相互牵制而最终趋于一致。

我们在待估宗地的邻近区域或相似供应圈内选取三个同种用途的土地交易实例作参照比较。经交易期日修正、交易情况补正、区域因素修正、个别因素修正和年限修正后得待估宗地的比准地价。根据市场比较法的替代原则，其基本原理表达式为：

比准价格=实例交易价格×期日修正系数×土地使用期限修正系数
×情况补正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

方法二、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在估价基准日出让价格的方法。其计算公式为：

出让土地评估值=待估宗地所处地基准地价×(1+区域因素和个别因素修正系数)×交易期日修正系数×土地使用年期修正系数×开发程度修正

2、房屋建筑物的评估

本次评估的房屋建筑物，是生产用房和辅助生产用房，不存在公开市场且市场交易案例缺乏。结合本次评估目的和资产使用现状，评估人员对能够取得预决算资料的房屋建筑物，采用重置成本法评估。本次实行房地分估的方法单独评估房屋的评估价值，即房屋的评估价值中不包括土地价值。

所称重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，将其从重置成本中予以扣除而得到的被评估资产价值的各种评估方法的总称。其基本思路是重建或重置被评估资产的物质实体，依其成新度估测现实价值。重置成本法的基本公式为：

评估价值＝重置全价×成新率

房屋建筑物的重置成本包括三部分：综合造价、前期费用及其他取费、资金成本。

①综合造价

以工程概预算价格为基础，运用评估基准日的价格水平确定工程综合造价。

②前期费用及其他费用，具体如下：

房屋建筑物的前期费用及其他费用依据国家和地方有关主管部门的相关规定计取。具体包括：

工程勘察设计费、工程建设监理费、编制可研报告咨询费、环境影响评价咨询费、招标代理服务收费、建设单位管理费等。

②金成本

本次评估资金成本按建筑工程开工日至建筑工程竣工日的工期计算。即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行公布的现行银行贷款利率计算。

④成新率的确定

a.理论成新率 $N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

b.勘察成新率 N_2 ：勘察成新率按结构、装修、配套设施三方面的使用功能情况确定给予不同的标准分值，然后通过现场打分评定实际勘察分，确定勘察成新率。

综合成新率 $N = \text{理论成新率 } N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N_2 \times 60\%$

⑤评估价值的确定

评估价值＝重置全价×成新率

八、评估程序实施过程 and 情况

根据评估程序，本次评估工作按以下步骤分阶段进行。

（一）前期准备阶段

1.接受委托后，我公司评估人员与企业相关管理人员就本次评估工作进行接洽，了解委估资产情况，明确评估目的、评估对象和范围、选定评估基准日，向企业提供资产评估资料清单和申报明细表示范格式，指导企业填写资产评估申报明细表，协商进场时间和工作进度等事项。

2.根据本项评估程序、评估工作进度，结合委估资产的特点，制定评估工作计划和实施方案，确定评估技术思路，分析选择价值类型及评估方法。

3.根据评估范围和评估对象，选派评估人员，进行力量配置分工，组成评估项目组，负责被评估单位的资产清查和评估工作。

（二）现场清查阶段

1.根据企业填报的资产评估申报明细表，协助被评估单位进行资产清查工作，澄清被评估资产的存在状态、分布特点、产权状况、资产存量和账面价值，为价值评估做好基础工作。

2. 结合资产清查工作，查证评估对象的真实性、合法性。

评估人员深入资产存放现场对资产进行逐项清查核实，查阅、审核资产产权证明文件、经济活动中形成的合同、协议、发票等凭据资料，确认法律权属的合法性。

3.资产账面价值构成调查。

根据委估资产的存在状态，结合企业有关会计凭证和会计账簿以及决算资料，审验申报评估资产的价值构成要素。

4. 根据企业提供的资产评估申报明细表及资料清单，与基准日资产负债表相应科目核对使之相符。并将资产评估明细表与现场盘点表、银行对账单等核对，不符之处由企业修改、补报，使之达到账表、账实相符。

（三）评定估算阶段

1.评估人员在企业有关管理人员的配合下，对委估资产进行了现场勘查，掌握资产的现实状态，为评定测算建立第一手资料。

2.进行市场调研、询价及测算工作。搜集资产相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产价值进行评定估算。

3.根据评定估算的各项资料，得出初步评估结果，征求专家意见，进行分析论证并作修改完善，在此基础上确定初步评估结果。

（四）评估汇总 提交报告阶段

1.根据评估小组对资产价值的初步评估结果，编制资产评估结果明细表和分类汇总表。

2.在核实确认委估资产评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总分析工作。

3.根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写评估报告书初稿。

4.在实施评估机构内部质量控制程序，完成评估报告内部三级复核的基础上，与委托方和相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具正式评估报告。

九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根

据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律、法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估

前提和假设条件充分实现的条件下，对委估资产在评估基准日的市场价值得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 5 月 31 日委估资产账面值为 1,430,425.90 元，评估价值为 31,973,133.00 元，增值 30,542,707.10 元，增值率 2,135.22%。评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	4,788,063.12	1,001,974.04	10,510,800.00	4,312,100.00	119.52	330.36
土地使用权	634,744.00	428,451.86	27,661,033.00	27,661,033.00	4,257.83	6,356.04
合计	5,422,807.12	1,430,425.90	38,171,833.00	31,973,133.00	603.91	2,135.22

经评估，委估的资产在评估基准日 2016 年 5 月 31 日的评估价值为 31,973,133.00 元。人民币大写金额为：叁仟壹佰玖拾柒万叁仟壹佰叁拾叁元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1. 本评估报告中所列示的评估假设及限制条件是本次评估的前提，仅在评估基准日时成立，当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员不承担由于前提条件改变而推导出不同资产评估结论的责任；

2. 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细表及其他有关资料是编制本报告的基础。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法

律文件的真实合法为前提；

3. 本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的权属提供任何形式的保证；

4. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

5. 我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑；

6. 评估基准日期后重大事项：

(1) 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在评估师知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项；

(2) 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

1) 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2) 当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估作价；

3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途；

2. 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用；

3. 评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需经评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4. 按照资产评估现行规定，评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起至 2017 年 5 月 30 日有效；

5. 评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和注册资产评估师不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2016 年 6 月 27 日。

（本页以下无正文）

（本页为签章页 此页以下无正文）

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2016年6月27日

资产评估报告书附件

目 录

1. 委托方、被评估单位《企业法人营业执照》复印件；
2. 被评估单位相关资产的产权证明复印件；
3. 委托方及被评估单位承诺函；
4. 注册资产评估师承诺函；
5. 资产评估机构《资格证书》复印件；
6. 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
7. 资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
8. 签字注册资产评估师《资格证书》复印件；
9. 《资产评估业务约定书》复印件；
10. 《资产评估明细表》。